

Collegevoorstel

Zaaknummer: 2411737
Documentnummer: 2411738

Datum college 23 april 2019

Onderwerp: Vaststelling omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het splitsen van de woning op het perceel De Haarweg 26 en 26i in Lutten.

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Een omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd regels ruimtelijke ordening voor de splitsing van de woning op het perceel De Haarweg 26 en 26i in Lutten.

Inleiding

Op 4 juli 2018 is een aanvraag om een omgevingsvergunning (V2018-1186-01) binnengekomen voor het splitsen van de woning op het perceel De Haarweg 26 in Lutten. Het gaat om een woonsituatie die is ontstaan toen het oude bestemmingsplan Buitengebied (uit 1989) nog gold. De woonsituatie voldoet niet meer aan de regels voor woningsplitsing uit het nieuwe bestemmingsplan. Middels een omgevingsvergunning uitgebreid kan de woningsplitsing vergund worden. De woning is kadastraal gesplitst en wordt bewoond door twee zelfstandige huishoudens.

Op 12 februari 2019 hebben wij ingestemd om de ontwerpbeschikking ter inzage te leggen. De ontwerpbeschikking heeft vanaf 21 februari 2019 tot en met 3 april 2019 ter inzage gelegen onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De omgevingsvergunning kan worden vastgesteld en daarmee definitief worden verleend.

Beoogd effect

Door de omgevingsvergunning te verlenen, wordt de bestaande situatie gelegaliseerd.

Argumenten

1. Omgeving

Beleidsmatig past de woningsplitsing, omdat de woningsplitsing bijdraagt aan het sociaal leefbaar houden van het buitengebied van Hardenberg. Het betreft een bestaande woonsituatie die wordt gelegaliseerd. Beleidsmatig past het, omdat er meerdere woonbestemmingen in de omgeving liggen.

Naast woonbestemmingen, ligt er in de directe omgeving ook een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is gevestigd op het perceel De Haarweg 21-21i in Lutten. Het betreft een melkveebedrijf.

Afgewogen moet worden of de agrariër niet wordt belemmerd in zijn ontwikkelmogelijkheden en of de woningsplitsing vanuit milieutechnisch oogpunt kan.

De agrariër wordt niet belemmerd in zijn bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden, omdat gerekend vanaf de voorzijde van de bestaande woning (De Haarweg 26), het agrarisch bedrijf met het agrarisch bouwvlak op een afstand van ongeveer 62 meter ligt. Voor melkveebedrijven wordt een minimale afstand van 50 meter gehanteerd. Aan de minimale afstand van 50 meter wordt voldaan.

Gerekend vanaf het agrarisch bedrijf wordt de inwoonsituatie afwaarts (verder dan de genoemde 62 meter) gerealiseerd. De afstand van 62 meter is groot genoeg voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

2. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de beleidsregel "woningssplitsing bij inwoning"

De aanvraag is getoetst aan de beleidsregel "woningssplitsing bij inwoning", die op 20 februari 2018 door uw college is vastgesteld. Aan de voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan:

1. Er is sprake van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.
2. De inwoonsituatie is legaal ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan.
3. Er wordt voor beide woningen voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen.
4. Er vindt geen aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen, omdat het pand al geheel voor woondoeleinden in gebruik is.
5. De geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet.
6. Er vindt geen uitbreiding plaats van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen.
7. Inpassing op het erf en in het landschap vindt plaats aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan. De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door gebiedsvreemde beplanting te vervangen door gebiedseigen beplanting. Verder laat het ruimtelijk kwaliteitsplan zien dat het erf als één erf wordt ingericht. Uiterlijk één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet het ruimtelijk kwaliteitsplan uitgevoerd zijn. Daarna moeten de landschapsmaatregelen in stand worden gehouden. De uitvoering hiervan wordt als voorschrift aan de vergunning verbonden

Procedure

Onder de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 met een Omgevingsvergunning van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 21 september 2010 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor alle gevallen waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Op 13 december 2018 en op 14 januari 2019 hebben wij aanvullende gegevens omtrent het ruimtelijk kwaliteitsplan ontvangen. Op 14 januari 2019 is de aanvraag compleet bevonden. De aanvraag voldoet aan de vereisten voor de aangevraagde activiteiten. Het ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is de omgevingsvergunning definitief te verlenen.

Risico's

Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Beroep kan uitsluitend worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend. Deze kans wordt klein geacht.

Financiën

De kosten voor de behandeling van de aanvraag worden bij de aanvrager in rekening gebracht op grond van de legesverordening.

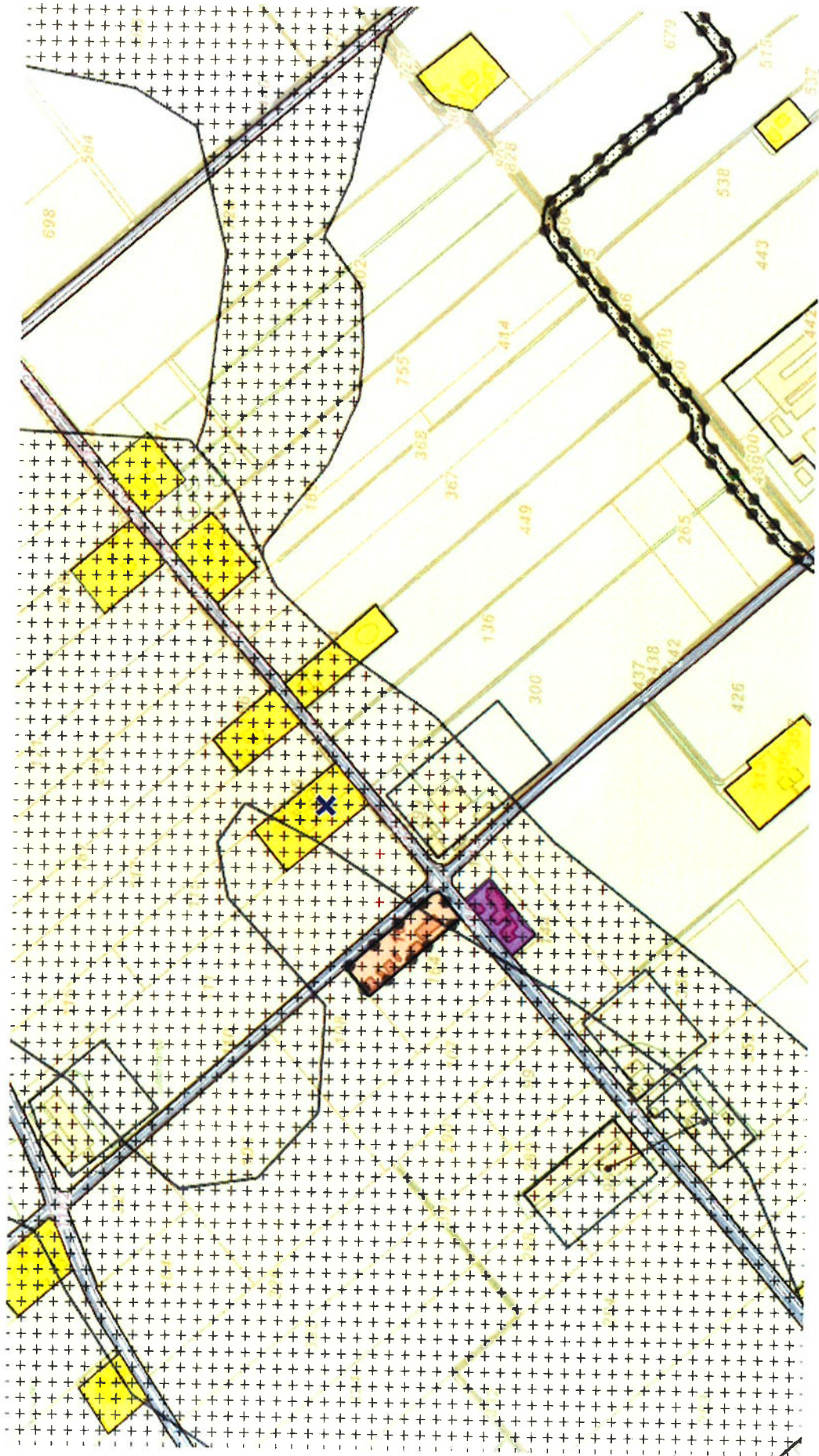
Communicatie

De omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door de toezending aan de aanvrager. Het besluit wordt bekendgemaakt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op de landelijke site ruimtelijke plannen.

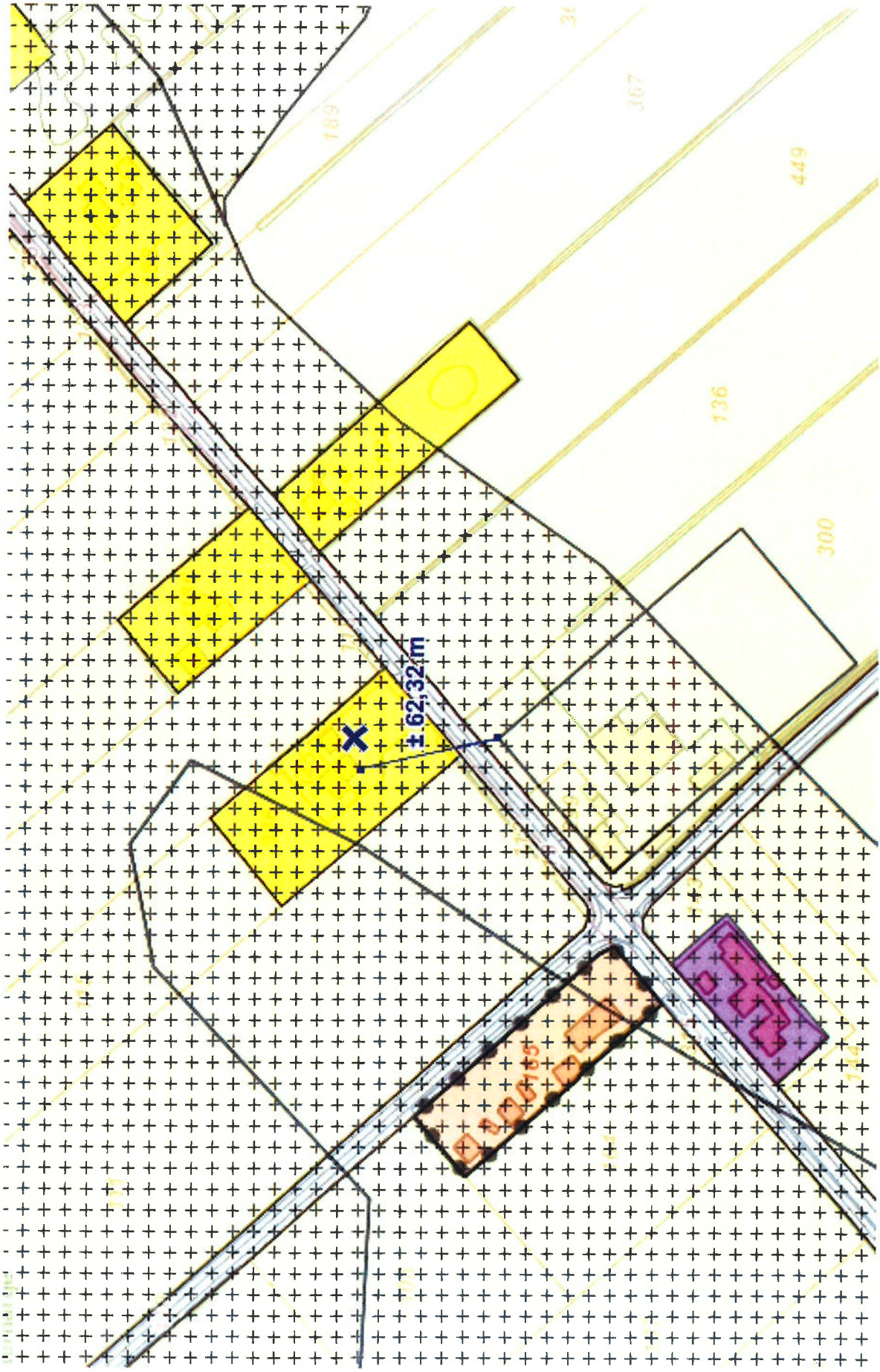
Bijlagen

- Bijlage 1 - Bestemmingsplankaartuitsnede van de omgeving van het perceel De Haarweg 26- 26i in Lutten
- Bijlage 2 - Bestemmingsplankaartuitsnede van de directe omgeving van het perceel De Haarweg 26-26i in Lutten
- Bijlage 3 - Luchtfoto van het perceel De Haarweg 26- 26i in Lutten
- Bijlage 4 - Definitieve Omgevingsvergunning
- Bijlage 5- Ruimtelijk kwaliteitsplan
- Bijlage 6- Milieuadvies Omgevingsdienst

Bijlage 1 – Bestemmingsplankaartuitsnede van de omgeving van het perceel De Haarweg 26- 26i in Lutten



Bijlage 2 – Bestemmingsplankaartuitsnede van de directe omgeving van het perceel De Haarweg 26- 26i in Lutten



Bijlage 3 – Luchtfoto van het perceel De Haarweg 26- 26i in Lutten.



1 = Perceel De Haarweg 26
2= Perceel De Haarweg 26i

3 = Agrariër perceel De Haarweg 21 -21i